

# PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

## DIO PRVI

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje područje upravljanja i održavanja zgrada i odnosi između sudionika u tom području, određuju se zajednički dijelovi zgrade, minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, te prava, obveze i odgovornosti upravitelja zgrade, predstavnika suvlasnika i suvlasnika s tim u vezi.

Primjena propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

#### Članak 2.

Na pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Primjena propisa o parničnom postupku

#### Članak 3.

Stranka u postupcima naplate zajedničke pričuve može biti zgrada, a u postupku je zastupa upravitelj zgrade.

### Pojmovi

#### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona te propisa i akata koji se donose na temelju ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

- ~~1. pomoćne prostorije su prostorije koje se nalaze izvan posebnog dijela zgrade, a služe njenoj uporabi~~

*Komentar 1 - nebitno za ovaj Zakon*

2. posebni dijelovi zgrade su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade sa pripadajućim pomoćnim prostorijama - pripatcima sukladno upisu u ZK

*Komentar 2 - implementiran obrisani stavak 1*

- ~~3. poslovni prostor je samostalna uporabna cjelina namijenjena obavljanju djelatnosti koja se sastoji od jedne ili više prostorija~~

*Komentar 3 - Ne vidimo smisao uvoditi značenje poslovnog prostora budući se u daljnjem tekstu na njega ne referira.*

*- Ne može se u definiciji koristiti nedefinirani pojam (circulus vitiosus)*

4. zgrada je višestambena ~~zgrada~~ **građevina** ili ~~stambeno-poslovna zgrada~~ sa tri ili više posebnih prostora

*Komentar 4 - Jednostavnije pojašnjeno što je zgrada ( ne treba definirati stambeno poslovnu zgradu budući je nebitno za ovaj Zakon)*

- ~~5. stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora~~

*Komentar 5 - ranije pojašnjeno*

- ~~6. stan je samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz~~

*Komentar 6 - Ranije pojašnjeno u Zakonu o vlasništvu čl 67.*

7. upravljanje zgradom je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza propisanih važećim propisima i dokumentima glede održavanja zgrada te održavanja istih u Stanju podobnom za uporabu
8. višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje tri stana
- ~~9. dio zgrade je dio višestambene ili stambeno-poslovne zgrade koji čini samostalnu tehničko-tehnošku cjelinu (dilatacija, lamela i sl.)~~

*Komentar 7 -*

*U ovom stavku Zakona prepoznavamo namjeru raščlanjivanja i usitnjavanja opsega upravljanja. Smatramo da ovaj članak treba ukinuti i napokon krenuti s inženjerskog gledišta u kvalitetnije upravljanje višestambenih zgrada a ne pojedinačnih ulaza. U Vukovaru su sve zgrade upisane u ZK sa suvlasničkim udjelima bez obzira koliko dilatacija i ulaza imali. S jedne strane Zakon obvezuje suvlasnike da Odluke donose natpolovičnom većinom dok s druge strane bi ovaj Zakon trebao omogućiti da je ta natpolovična većina drugačija od one propisane Zakonom o vlasništvu. NEMOGUĆE !!!*

*Također, smatramo da je sa tehničke točke gledišta zgradu nekvalitetno održavati ulaz po ulaz, dilataciju po dilataciju. Tada ćemo (najjednostavnije za objasniti, imati pročelje jedne zgrade koja se sastoji od nekoliko dilatacija djelomično sanirana a djelomično nesanirana, djelomično žuta djelomično plava ili kakva god. (Fond uvjetuje poticajima cjelinu ali suvlasnici mogu fasadu raditi i svojim sredstvima bez da ikoga pitaju)). Ako se dotaknemo sanacije krovova pa sanacije temeljnih priključaka grijanja, vode, kanalizacije sve upućuje na to da ne smijemo dopustiti raslojavanje zgrada na manje dijelove od onih kako je to projektom i građevnom dozvolom prvotno definirano.*

*Osim toga, doveli bi u nepovoljan položaj suvlasnike koji imaju posebne dijelove u ulazima koji zahtijevaju veći trošak održavanja zajedničkih dijelova, odnosno u povoljan položaj suvlasnike koji imaju posebne dijelove u ulazima koji ostvaruju nekakav prihod (npr najam antene na dijelu krova tog ulaza).*

- Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna te zakonima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.
- Izrazi koji u ovom Zakonu imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe.

#### **Članak 4. - PRIJEDLOG TEHNOSTAN**

*(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona te propisa i akata koji se donose na temelju ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:*

- 1. posebni dijelovi zgrade su stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade sa pripadajućim pomoćnim prostorijama - pripatcima sukladno upisu u ZK*
  - 2. zgrada je višestambena građevina sa tri ili više posebnih prostora*
  - 3. upravljanje zgradom je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza propisanih važećim propisima i dokumentima glede održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada te održavanja istih u Stanju podobnom za uporabu*
  - 4. višestambena zgrada je građevina namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje tri stana*
- *Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonom kojim se uređuju vlasništvo i druga stvarna te zakonima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.*
  - *Izrazi koji u ovom Zakonu imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se na muške i ženske osobe.*

### **DIO DRUGI**

#### **ZAJEDNIČKI DIJELOVI UREĐAJI ZGRADE, NJHOVO ODRŽAVANJE, ZAJEDNIČKA PRIČUVA , OBVEZA OSIGURANJA ZGRADE**

##### **Zajednički dijelovi i uređaji zgrade**

#### **Članak 5.**

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: zajednički dijelovi zgrade), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i sl.)
2. pokrov
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase

4. pročelje zgrade, (*jednina umjesto množine*)
5. prozori i vrata zajedničkih dijelova zgrade, (*zaseban stavak*)
6. toplinski omotač zgrade
7. elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.)
8. krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade
9. dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrade
10. zajednička stubišta i hodnici, s pripadajućom opremom
11. prostorije koje služe uporabi svih posebnih dijelova zgrade (prostor za odlaganje otpada, pranje i/ili sušenje rublja, spremišta bicikla i dječjih kolica i dr.)
12. prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji zgrade te prostori između temelja, između zadnje međukatne konstrukcije i pokrova i drugi prostori koji nisu projektirani za boravak ljudi ili ostavljanje stvari
13. požarni prilazi, ljestve i stubišta
14. dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu
15. instalacije za dovod plina i električne energije do brojila posebnog dijela zgrade
16. instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo revizijska okna

Instalacija kanalizacije od priključka na javnu mrežu ili septičku jamu do priključka izljevnog mjesta prije sifona.

*Komentar 8 - U praksi se pokazalo da je teško razgraničiti odgovornost suvlasnika prije nego nastanu troškovi. U prijevodu, morate razbiti zidove i podove da bi utvrdili uzrok kvara. Lakše je prihvatiti suvlasniku odgovornost za održavanje svojih uređaja (kada, umivaonik, wc školjka, kotlić, sudoper i sl.) u odnosu na instalacije koje se nalaze u zidovima.*

17. vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u posebnom dijelu zgrade
18. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
19. električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za posebne dijelove zgrade do brojila za posebni dio zgrade
20. nužna i panik rasvjeta
21. zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila, odnosno ventila trošila u posebnom dijelu zgrade

**centralno grijanje zgrade** od izmjenjivača u podstanici zgrade:

- na usponskim razvodima do uključivo radijatorskog ventila i prigušnice (bez termostatske glave)
- na etažnim razvodima do uključivo prvo ventila odvajanja za poseban prostor

*Komentar 9 - postoje dvije vrste centralnih grijanja u zgradama. Usponski vodovi (stari sustav) i etažni razvodi (noviji sustavi)*

22. radijatori i druga grijaća tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
23. telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u posebni dio zgrade,

24. zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređaji na koji omogućuju redoviti prijam do mjesta razdvajanja u posebni dio zgrade,
25. instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do posebnog dijela zgrade odnosno do ~~mjesta odvajanja instalacije za posebni dio zgrade~~ **NOVO-uključivo govornog uređaja u stanu.**

#### **Komentar 10 -**

*Ne može stanar sam kupiti slušalicu u trgovini. To je specijalizirana oprema. Pogotovo u ruralnim krajevima gdje nemate niti izvođača radova a kamoli prodajnih mjesta. Sve kvarove pa i ovaj treba ograničiti na prirodan kvar. U slučaju kvara uzrokovanog djelovanjem stanara trošak plaća vlasnik.*

26. zajednička kotlovnica i toplinska podstanica
27. zajednički sustavi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača topline
28. zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, akumulatorske baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i SI.
29. gromobranske instalacije
30. kanali za smeće
31. septičke jame i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda
32. ograda građevne čestice zgrade, staze, potporni zidovi i druge građevine na građevnoj Cestici koje služe uporabi zgrade, osim posebnih dijelova zgrade te uređeni i neuređeni dijelovi građevne čestice zgrade.
33. Kvarovi na zajedničkom dijelu nastali krivicom suvlasnika koji je uzrokovao kvar (namjerno ili slučajno) otklanjaju se o trošku pričuve a ukupan trošak popravka zadužuje se uz pričuvu suvlasniku odgovornom za nastalu štetu. Uz račun se prilaže zapisnik o kvaru sačinjen od strane predstavnika stručnog izvođača, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade.

*Komentar 11 - Ukoliko suvlasnik svojom krivicom (namjerno ili slučajno) izazove kvar na zajedničkom dijelu zgrade dužan je to i platiti. Ovim člankom Zakon bi bolje pojasnio odgovornost suvlasnika i obvezao ga na podmirenje troška sanacije.*

### **Održavanje zajedničkih dijelova zgrade**

#### **Članak 6.**

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je Skup aktivnosti kojima se u javnom interesu održavaju projektirane osobine zgrade u pogledu očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu i uporabne vrijednosti na razini propisanoj važećim propisima.

#### **Komentar 12 -**

*Ovaj članak može biti potencijalno opasan i vidim nekoliko detalja koji me zabrinjavaju:*

- *projektirane osobine zgrade su nepoznate ako nemate projekt koji je bio sastavni dio građevne dozvole*
- *Pitanje glasi moraju li se temeljni zahtjevi za građevinu usklađivati ili očuvati u projektiranim vrijednostima. Ako se moraju usklađivati prema važećim propisima to znači troškove suvlasnicima za prilagodbu „...na razini propisanoj važećim propisima“.*

*Prema mišljenju ministarstva graditeljstva (izvor web stranica [zgradonacelnik.hr](http://zgradonacelnik.hr)) suvlasnici su dužni **unapređivati** ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu, energetske svojstava zgrada i nesmetanog pristupa i kretanja u građevini.*

## **Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade**

### **Članak 7.**

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su redovito i izvanredno održavanje.

### **Redovito održavanje**

#### **Članak 8.**

- Redovito održavanje su aktivnosti koje se obavljaju redovito radi ispunjavanja obveza propisanih važećim propisima te održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoj potrebi.
- Redovito održavanje obuhvaća osobito:
  1. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na elektro instalaciji, vodovodnoj instalaciji, uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kablovskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožanoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, fasadi, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima i sl., zamjene/popravci pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojanje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjera tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade
  2. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade
  3. čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade
  4. čišćenje snijega i leda na javnoj površini uz zgradu, odnosno građevnu česticu zgrade
  5. deratizaciju i dezinsekciju.

*Komentar 13 - stavak 1 - što kada glavni projekt, dio građevne dozvole nije dostupan ?*

### **Izvanredno održavanje**

#### **Članak 9.**

Pod izvanrednim održavanjem smatraju se hitni i nužni popravci te investicijsko održavanje.

## **Hitni popravak**

### **Članak 10.**

- Hitni popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.
- Hitni popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.
- Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade osobito u slučaju:
  1. kvarova na plinskim instalacijama
  2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
  3. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije
  4. kvarova na električnoj instalaciji
  5. znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala
  6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova
  7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
  8. kvarova na dizalu
  9. otpadanja dijelova fasade, limarije, crijepova, i sl.

(4) Upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za hitni popravak.

**NOVO (5) Račun o obavljenom hitnom popravku smatra se vjerodostojnom ispravom u ovršnom postupku.**

**NOVO (6) Radi osiguravanja naplate nepodmirenih iznosa, pravna osoba koja je obavila hitne popravke ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.**

*Komentar 14 - nedostaje instrument osiguranja plaćanja hitnih radova ukoliko nema novca na računu zgrade te instrument naplate ukoliko je kvar nastao od strane jednog suvlasnika njegovom krivicom (namjerno ili slučajno). Stari ZOV ima navedeno barem nešto (ne baš najbolje) a mišljenja sam da da bi se ovim Zakonom to trebalo bolje pojasniti. Iskreno, trenutno nemam inspiracije tako da samo vraćam .*

## **Nužni popravak**

### **Članak 11.**

(1) Nužni popravak je aktivnost kojom se trajno otklanja uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Nužnim popravkom smatra se poduzimanje radova osobito radi:

1. popravka ili rekonstrukcije krovne konstrukcije, pokrova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja, svih instalacija koje su zajednički dio zgrade, fasade zgrade
2. postavljanja izolacije zidova, podova i temelja zgrade
3. sanacije klizišta.

(3) Upravitelj ne treba ishoditi suglasnost suvlasnika za nužni popravak.

## **Investicijsko održavanje**

### **Članak 12.**

( 1 ) Investicijsko održavanje obuhvaća aktivnosti koje imaju za cilj ~~povećanje energetske učinkovitosti zgrade ili~~ unaprjeđenje projektiranih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine.

*Komentar 15 - povećanje energetske učinkovitosti ili unaprjeđenje projektiranih svojstava je jedna te ista stvar.*

(2) Zahvat investicijskog održavanja koji po svojoj prirodi ili opsegu premašuje okvire redovnog upravljanja nekretninom smatra se poboljšicom u smislu zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava NOVO osim ako drugim Zakonima nije drugačije propisano.

*Komentar 16 - Zakon o energetske učinkovitosti je propisao da je za Odluku o za izvođenje radova za provođenje energetske učinkovitosti dovoljna natpolovična većina. Znači li to da on više neće biti na snazi ili sve ostaje kao što je bilo ?*

NOVO (3) Za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak najmanje 2/3 suvlasnika nekretnine brojeno po suvlasničkim udjelima

*Komentar 17 - Poboljšica nije dogradnja, nije prodaja zajedničkog dijela, nije dugogodišnji najam. Poboljšice su nužnost. Moramo malo omekšati suvlasničku većinu da bi mogla unaprijediti dizalo, sustav centralnoga grijanja, zajedničku stolariju, krov, ugraditi efikasnije instalacije u zgradu i sl. To je realnost. Potrebno je uskladiti i ZOV. Ne može se tražiti (uvjetovati) da se Zgrade usklađuju sa važećim propisima sukladno Zakonu o gradnji a s druge strane odustati ukoliko je „samo“ 98% suvlasnika ZA budući je onaj jedan protiv.*

*Što je sa Zakonom o gradnji ? Što je sa voljom onih 98% ? Ništa? Opet stojimo u mjestu ?*

## **Zajednička pričuva**

### **Članak 13.**

- Zajednička pričuva su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, ~~odnosno dijelom zgrade.~~

*Komentar 18 - Ovdje se jasno implicira da dio zgrade može biti činiti suvlasničku zajednicu. ZOV to nije predviđeno. Vidi Komentar 7.*

- Sredstva zajedničke pričuve koriste se prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjem programu održavanja i upravljanja zgradom za pokriće troškova redovitog održavanja, hitnih popravaka, nužnih popravaka, osiguranja zgrade, naknade za rad upravitelju, nabave alata za čišćenje i održavanje (ljestve, lopate, metle i sl.), sitnog potrošnog materijala (žarulje, sredstva za čišćenje i sl.) i otplate zajma za financiranje troškova redovitog održavanja, hitnih i nužnih popravaka.
- Sredstva zajedničke pričuve mogu se u skladu s višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja i/ili otplate zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje troškova iz stavka 2. ovoga članka.

### **Minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve**

#### **Članak 14.**

- 1) Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.
- 2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.
- 3) Minimalni iznos zajedničke pričuve iznosi 0,54% etalonske cijene građenja koju objavljuje ministarstvo nadležno za graditeljstvo, godišnje. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u Narodnim novinama.
- 4) Godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može se utvrditi mjesečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od iznosa propisanog stavkom 3. ovoga članka.
- 5) Ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom nije donesen, suvlasnici su sredstva iz stavka 1. ovoga članka dužni uplaćivati u minimalnom iznosu zajedničke pričuve propisanog stavkom 3. ovoga članka.

### **Obveza osiguranja zgrade**

#### **Članak 15.**

~~Suvlasnici su obvezni osigurati zajedničke dijelove zgrade od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, te drugih rizika ovisno o opasnosti područja, izloženosti i oštetljivosti zgrade, sve vezano uz njezinu namjenu (seizmički rizik, rizik klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizik poplava, bujica i visokih voda, rizik snježne lavine i sl.), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.~~

#### **NOVO**

Upravitelj je obvezan osigurati zajedničke dijelove zgrade kojom upravlja od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Drugi rizici ugovaraju se u dogovoru sa Upraviteljem ovisno o opasnosti područja, izloženosti i oštetljivosti zgrade, sve vezano uz njezinu namjenu (seizmički rizik, rizik klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizik poplava, bujica i visokih voda, rizik snježne lavine i sl.).

NOVO Zgrade se osiguravaju najmanje na vrijednost etalonske cijene građenja koju objavljuje ministarstvo nadležno za graditeljstva.

*Komentar 19 - Neodgovorno je taksativno navesti da se nešto mora osigurati. Članak je u potpunosti nedorečen. Koliko god su važni rizici toliko su važni i uvjeti osiguranja bilo po pitanju iznosa bilo po pitanju vrijednosti nekretnine.*

*Što se tiče troškova i uvjeta osiguranja, svaki suvlasnik može iste dobiti od upravitelja a na kraju krajeva taj podatak se nalazi i u godišnjem ili višegodišnjem planu upravljanja.*

*Zašto bi se u zakonu naglasilo da su suvlasnici dužni osiguravati a ne upravitelj. Zašto se onda ne spominje da su suvlasnici dužni osigurati i hitnu intervenciju i radove 24 h na dan. Zakonodavac očito ne vidi da je pozicija upravitelja idealna za okrupnjavanjem usluga te da može ugovoriti niže troškove i kvalitetnije usluge i bolju poziciju za ugovaranje svih poslova na održavanju.*

*Naravno da ima iznimaka kod upravitelja ali to je posebna priča vezana za uređenje rada i eventualnu potrebu akreditacije upravitelja. Kako pojasniti da nitko ne pokušava urediti poslovanje odnosno minimalne tehničke uvjete rada upravitelja. Zakonodavac omogućava rad na upravljanju zgradama SVIMA pa i tvrtkama koje rušenjem cijene bez kvalifikacija žele ugovarati veliki broj zgrada na upravljanju. Rušenjem cijene upravljanja upravitelji ne mogu uposliti dovoljan broj ljudi za rad i tada svima nastaju problemi. Damping nije poželjan niti u upravljanju.*

## DIO TREĆI

### SUVLASNICI ZGRADE I PREDSTAVNIK SUVLASNIKA ZGRADE

#### Međuvlasnički ugovor

#### Članak 16.

(I) Prava, obveze i međusobni odnosi suvlasnika zgrade, odnosno dijela zgrade (u daljnjem tekstu: suvlasnici) u pogledu održavanja zgrade suvlasnici su dužni urediti međuvlasničkim ugovorom.

- Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sklapa se u pisanom obliku.
- Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:
- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,
- uvjete i način upravljanja nekretninom,
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom,
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.,
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,
- ime suvlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegove ovlasti,
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.
- NOVO odluku o kućnom redu,

(2) Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice ukupne korisne površine, odnosno utvrđenih suvlasničkih omjera.

(3) Međuvlasnički ugovor predstavnik stanara dužan je dostaviti upravitelju u roku od 15 dana od stupanja na snagu istoga.

IZ ZOV (4) Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora.

*Komentar 20 - Ne vidim gdje drugdje osim u međuvlasničkom ugovoru (MVU) može biti prihvaćena odluka o kućnom redu a da bi imalo ikakvu pravu snagu. Ostalo je prenijeto iz ZOV.*

## **Sastanak suvlasnika**

### **Članak 17.**

- 1) Odluke o upravljanju zgradom u svrhu provedbe međuvlasničkog ugovora i važećih propisa, suvlasnici donose na sastanku suvlasnika
- 2) Sastanak suvlasnika saziva predstavnik suvlasnika, suvlasnici čija površina posebnih dijelova zgrade čini više od jedne trećine korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno sukladno suvlasničkim omjerima ili upravitelj zgrade.
- 3) Poziv za sastanak suvlasnika dostavlja se pisanim putem u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta, odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte ako je to zatražio suvlasnik i/ili objavom na oglasnoj ploči zgrade, a sadrži podatke o osobi koja saziva sastanak, mjestu i vremenu održavanja sastanka i dnevni red sastanka.
- 4) O sastanku suvlasnika vodi se zapisnik, kojeg potpisuju osoba koja je sastanak sazvala, zapisničar, svi nazočni suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade ako je nazočan sastanku.
- 5) Zapisnik iz stavka 3. ovoga članka sadrži podatke o stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja sastanka suvlasnika, nazočnim osobama, dnevnom redu sastanka, iznijetim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja suvlasnika.
- 6) Donesena odluka je obvezujuća za sve suvlasnike ako je potpisana od ovim Zakonom propisanog broja suvlasnika.
- 7) Zapisnik koji nema sadržaj propisan odredbom stavaka 4. i 5. ovoga članka ne proizvodi pravne učinke.

## **Učestalost održavanja sastanka suvlasnika**

### **Članak 18.**

Sastanak suvlasnika se održava po potrebi, a najmanje jedanput godišnje i na istome se raspravlja o godišnjem izvještaju o upravljanju, te donosi godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade za iduću godinu ili višegodišnji program održavanja zgrade.

## **Odluke suvlasnika u upravljanju zgradom**

## Članak 19.

(1) Suvlasnici na sastanku suvlasnika donose odluku o:

1. izboru i promjeni predstavnika suvlasnika
2. izboru i promjeni upravitelja
3. godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade
4. višegodišnjem programu održavanja zgrade
5. godišnjem izvještaju o upravljanju zgradom
6. ~~osiguravatelju zajedničkih dijelova zgrade~~
7. visini pričuve
8. prijavi projekta za energetske obnovu zgrade
9. načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade
10. kućnom redu
11. promjeni namjene zajedničkih dijelova zgrade u posebni dio
12. uzimanju kredita za financiranje održavanja zgrade
13. drugim pitanjima vezanim uz upravljane zgrade o kojima prema međuvlasničkom ugovoru ili važećim propisima odlučuju suvlasnici.

*Komentar 21 - stavak 6 - Osiguranje odabire upravitelj za sve zgrade kojima upravlja kako bi postigao što bolju cijenu. Odabirom upravitelja suvlasnici biraju i njegovu razinu usluge. Kako bi neki veliki upravitelj poslovao kada bi za svaku zgradu suvlasnici odabrali drugog osiguravatelja i drugačije uvjete osiguranja? Tko bi morao paziti koji su rizici (osim obaveznih) u pokriću? Predstavnik suvlasnika?*

(2) Odluku iz stavka 1. ovoga Zakona suvlasnici donose na način da se o odluci izjasne suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 50% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 50% suvlasničkih dijelova, Osim za:

1. izradu projekta za ~~obnovu fasade~~ i ugradnju lifta u zgradu i sklapanju ugovora o ~~obnovi fasade~~ i ugradnji lifta u zgradu u kojem slučaju se odluka donosi ako se o odluci izjasne suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 65% ukupne korisne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više Od 65% suvlasničkih dijelova
2. promjenu namjene zajedničkog dijela zgrade u posebni dio zgrade u kojem slučaju se odluka donosi ako se za istu izjasne svi suvlasnici.

*Komentar 22 - stavak 1 - izrada projekta za obnovu fasade je posao redovite uprave ako je fasada dotrajala i doživjela svoj predviđeni vijek trajanja. Godišnjim pregledom se utvrđuje stanje a godišnjim ili višegodišnjim planom se osigurava financijski plan za sanaciju fasade odlukom većine.*

### Donošenje odluke prikupljanjem potpisa

## Članak 20.

- 1) Ako se ne može sazvati sastanak suvlasnika sa potrebnom većinom za donošenje odluke iz članka 19. stavka 1. ovoga Zakona, predstavnik suvlasnika ili drugi zainteresirani suvlasnik će za donošenje odluke pribaviti suglasnost suvlasnika

prikupljanjem potpisa na napisanu odluku ili putem elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

- 2) NOVO Na potpisnoj listi se mora točno ustvrditi da su svi suvlasnici sudjelovali u donošenju Odluke potpisom sa naznakom ZA ili PROTIV ili NEDOSTUPAN (uz potpis predstavnika suvlasnika ako je suvlasnik nedostupan),
- 3) Odluka donesena na način iz stavka 1. ovoga članka je obvezujuća za sve suvlasnike.
- 4) Predstavnik suvlasnika obavezan je odluku donesenu na način propisan odredbom stavka 1. ovoga članka objaviti na oglasnoj ploči ili putem NOVO prethodno verificirane elektroničke pošte ako suvlasnik to zatraži.

*Komentar 23 - stavak 1 - elektronička pošta mora biti na nekakav način verificirana za komunikaciju. Deponirana Odluke o službenoj email pošti su nužne kako bismo bili sigurni u istinitost komunikacije.*

*Komentar 23 - stavak 2 - u praksi prilikom donošenja Odluke predstavnik suvlasnika slučajno ili namjerno preskoči neke od suvlasnika koji na kraju ne budu informirani a i upitani za mišljenje.*

## **Obveze suvlasnika**

### **Članak 21.**

(1) Suvlasnik je obavezan:

1. ponašati se u skladu s međuvlasničkim ugovorom, kućnim redom i odlukama suvlasnika
2. održavati svoj posebni dio zgrade,
3. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjenama vezanim uz suvlasništvo zgrade, odnosno vlasništvu posebnog dijela zgrade
4. obavijestiti predstavnika suvlasnika o promjeni prebivališta, odnosno boravišta, te promjeni broja osoba koje koriste posebni dio zgrade ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade
5. dozvoliti ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju, odnosno osobi koju upravitelj odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika.

(2) Suvlasnik na svom posebnom dijelu zgrade ne smije izvoditi radove koji ima se nanosi šteta ili se umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.

(3) Ako suvlasnik nanese štetu ili umanjuje svojstvo zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika iste je obavezan otkloniti NOVO i/ili podmiriti troškove popravka.

## **Predstavnik suvlasnika**

### **Članak 22.**

(1) Predstavnik suvlasnika je jedan od suvlasnika NOVO **predmetne zgrade** izabran na način da odluku o njegovom izboru donesu suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade, odnosno dijela zgrade ili više. Od 50% suvlasničkih dijelova zgrade čiji suvlasnici biraju predstavnika suvlasnika.

(2) Predstavnik suvlasnika ima sljedeća prava i obveze:

1. zastupati suvlasnike u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrade u okviru ovlasti propisane ovim Zakonom, posebnim propisima i međuvlasničkim ugovorom
2. sazivati i voditi sastanak suvlasnika
3. koordinirati i dogovarati s upraviteljem izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u svezi s održavanjem zgrade
4. supotpisivati sa upraviteljem radne naloge vezane uz održavanje zgrade i kontrolirati njegovo izvršenje
5. dostavljati upravitelju odluke suvlasnika i druge dokumente potrebne za rad upravitelja
6. nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike
7. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj
8. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj
9. otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata ako to ne učini upravitelj
10. izraditi kratki izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili putem elektroničke pošte do 1. veljače iduće godine
11. druga prava i obveze propisane ovim Zakonom i posebnim propisima i određene međuvlasničkim ugovorom.

## DIO ČETVRTI

### UPRAVLJANJE ZGRADOM

#### Obveza povjeravanja upravljanja zgradom

#### Članak 23.

(1) Suvlasnici zgrade, ~~odnosno dijela zgrade~~ obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju.

NOVO (2) **Rok za odabir upravitelja je 6 mjeseci.**

(3) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na zgrade u vlasništvu koje imaju više od dva suvlasnika koji su bračni drugovi ili partneri ili u srodstvu u 1. koljenu u pravoj liniji.

*Komentar 24 - Obaveza bez roka i prekršajne odredbe je mrtvo slovo na papiru*

## **Ugovor o upravljanju zgradom**

### **Članak 24.**

- Poslovi upravljanja zgradom povjeravaju se upravitelju ugovorom o upravljanju zgradom (u daljnjem tekstu: ugovor o upravljanju) kojega suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika, sklapaju s upraviteljem izabranim odlukom donesenom na temelju ovoga Zakona.
- Ugovor o upravljanju obvezno sadrži:
  1. ugovorne strane
  2. mjesto i datum sklapanja
  3. podatke o odluci suvlasnika o izboru, odnosno promjeni upravitelja i
  4. zemljišno-knjižne i katastarske oznake ako su zgrade upisane u zemljišnu knjigu i katastar te adresu zgrade.
  5. iznos naknade za rad upravitelja i
  6. ime i prezime predstavnika suvlasnika i druge osobe ovlašten za predstavljanje suvlasnika prema upravitelju ako takve ima, te granice njegovih ovlasti.
  7. uvjeti i način upravljanja zgradom
  8. uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve
  9. opis zgrade i građevne čestice zgrade
  10. popis suvlasnika zgrade sa veličinom suvlasničkih dijelova nekretnine
  11. popis posebnih dijelova i njihovih etažnih vlasnika

(3) Ugovorom o upravljanju se, po potrebi, razrađuju:

1. prava, obveze i odgovornost upravitelja i suvlasnika
2. način dostave informacija upravitelju nužnih za upravljanje zgradom
3. pravila o prestanku ugovora i otkaznim rokovima
4. druga pitanja.

(4) Obvezni prilozi ugovora o upravljanju su:

1. kopija dokaza o vlasništvu i etažnom vlasništvu (izvadci iz zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, ugovori o stjecanju vlasništva i odluke javnopravnih tijela o stjecanju vlasništva)
2. kopija građevinske dozvole i glavnog projekta i izvedbenog projekta te uporabne dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojeg je zgrada izgrađena ili ozakonjena te drugog akta na temelju kojega se zgrada smije rabiti, ako suvlasnici raspolažu istima i
3. kopija sve tehničke dokumentacije vezane uz građenje i održavanje zgrade s kojom suvlasnici raspolažu i
4. zapisnik iz članka 28. točke 24. ovoga Zakona ako se ugovor o upravljanju sklapa s novim upraviteljem.

### **Upravitelj**

### **Članak 25.**

- 1) Upravitelj može biti pravna ili fizička osoba registrirana NOVO i ovlaštena za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama.
- 2) Upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti propisanih ovim Zakonom i posebnim propisima te utvrđenih međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju.
- 3) Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem zgradom u postupcima pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nije drukčije određeno.
- 4) Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjem programu održavanja zgrade, među vlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgrade te odluci suvlasnika.
- 5) NOVO Ovlaštenja za rad upravitelja određuju minimalne uvjete te se reguliraju posebnim pravilnikom

*Komentar 25 - Pošast registriranih tvrtki za rad u upravljanju se ne nastavlja. To samo po sebi nije problem već je problem što nema kriterija za obavljanje toga posla. Posao je iznimno odgovoran s pravne, tehničke i financijske strane. Suvlasnici ali i Zakon od upravitelja očekuju besprijeckornu uslugu. Smatramo da ne bismo trebali dopustiti da se upravljanjem mogu baviti svi koji se registriraju bez obzira na kvalifikacije.*

### **Prinudni upravitelj**

#### **Članak 26.**

- 1) U zgradama u kojim suvlasnici nisu izabrali upravitelja na način propisan ovim Zakonom, jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi zgrada (u daljnjem tekstu: JLS) NOVO rješenjem određuje prinudnog upravitelja prethodno izabranog provedenim javnim natječajem za područje JLS.
- 2) Iznimno Od stavka 1. ovoga članka javni natječaj nije potrebno provoditi ako JLS određuje za upravitelja pravnu osobu čiji je osnivač ili vlasnik JLS.
- 3) Za prinudnog upravitelja može se odrediti samo osoba koja ispunjava uvjete za upravitelja propisane ovim Zakonom NOVO i posebnim pravilnikom.
- 4) Prinudni upravitelj na temelju rješenja iz stavka I. ovoga članka upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja do preuzimanja zgrade na upravljanje Od strane novog upravitelja.
- 5) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

*Komentar 26 - Zašto svaki puta iznova raditi natječaje za prinudnu upravu, to nepotrebno zagušuje administraciju koja je ionako spora u javnoj upravi.*

### **Ukidanje rješenja o prinudnom upravitelju i određivanje novog prinudnog upravitelja**

#### **Članak 27.**

(1) JLS će rješenjem ukinuti rješenje o prinudnom upravitelju ako:

1. suvlasnici sklope ugovor o upravljanju u skladu s ovim Zakonom ili
2. prinudni upravitelj ne upravlja zgradom u skladu s ovim Zakonom.

(2) Posebnim rješenjem određuje se novi prinudni upravitelj.

(3) Protiv rješenja iz stavka 1. i 2. se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.

## Prava i obveze upravitelja

### Članak 28.

Upravitelj u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

1. otvoriti poseban bankovni račun isključivo za pričuvu jedne zgrade, ~~odnosno jednog dijela zgrade~~
2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno kada je to propisano važećim propisom
3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i hitnih popravaka kada je to potrebno
4. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade
5. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako vlasnik posebnog dijela isti ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja

**NOVO** Račun o obavljenom popravku smatra se vjerodostojnom ispravom u ovršnom postupku. Radi osiguravanja naplate nepodmirenih iznosa, pravna osoba koja je obavila popravke ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade u slučaju nepodmirenja troškove popravka u primjerenom Zakonskom roku

**ILI**

**NOVO** Trošak sanacije - popravka prethodno ovjeren od strane predstavnika suvlasnika i upravitelja smatra se vjerodostojnom ispravom i čini uvećan iznos pričuve predmetnom suvlasniku u čijem posebnom prostoru je popravak izvršen te se može naplatiti i prisilnom naplatom.

6. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata
7. osigurati hitni popravak **NOVO u primjerenom roku** ~~najkasnije u roku od tri sata~~ od prijave potrebe popravka
8. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj i predstavnik suvlasnika
9. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve
10. ažurno voditi evidenciju suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade
11. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve
12. poduzeti potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici ~~nakon što nisu plaćena četiri obroka~~ **NOVO najmanje jednom godišnje za sva dospjela dugovanja**

13. redovno podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećima sredstvima zajedničke pričuve
14. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i dostaviti ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine
15. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade i dostaviti ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine
16. pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim javnopravnim tijelima u svrhu upisa zgrade i njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige i katastar
17. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika
- ~~18. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika~~
19. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta,
20. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
21. otvoriti poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade i projekata koji ima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata
22. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima
23. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti godišnji izvještaj o upravljanju zgradom koji, uz ostalo, obavezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve
- ~~24. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o Stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci~~
25. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i omogućiti kopiranje isprava na koji ima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kada to suvlasnik zatraži. **NOVO Upravitelj ima pravo na primjerenu naknadu za utrošeno vrijeme i rad.**
26. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, posebnim propisima ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima
27. upisati zabilježbu iz odredbi Zakona o zemljišnim knjigama.

*Komentar 27 - pasus 1 - dio zgrade ne može biti predmetom upravljanja. Ranije komentirano.*

*Komentar 28 - stavak 5 - uz obavezu koja je upitna po pitanju Ustava, smatramo da nam je potrebna i prekršajna odredba kako bi navedena obveza bila provediva.*

*Komentar 29 - stavak 7 - rok od tri sata, pa čak i bilo koji drugi rok je vrlo upitna kategorija. Postoje i ruralni krajevi koji nemaju mrežu tvrtki suradnika koji probleme mogu rješavati u kratkom vremenskom razdoblju.*

*Komentar 30 - stavak 12 - prisilna naplata za pričuvu je utuživa tri godine. Nije potrebno za pokretati prisilnu naplatu prema predloženome. Na kraju krajeva prema navedenom stavku suvlasnik može slobodno ne platiti tri zaduženja pričuve i neće ga se ovršiti već će otići u zastaru.*

*Komentar 31 - stavak 14 i 15 - nije dovoljno jasno da li je Upravitelj obavezan raditi i godišnji i višegodišnji prijedlog upravljanja ? Zašto 15.11 i 31.12 ? Nedovoljno jasne predložene odredbe.*

*Komentar 32 - stavak 18 – Zašto se uključuje suvlasnike u odabir usluge osiguranja zajedničkih dijelova zgrade, a ne i u odabir izvođača ostalih usluga (npr. servis dizala ili vatrogasnih aparata, deratizacija i sl.)? Godišnjim ili višegodišnjim planom upravljanja detaljno se prikazuje: Cijenu police, pokrivena rizike sa uvjetima osiguranja pa suvlasnici transparentno mogu pratiti rad upravitelja pri odabiru osiguravatelja i uvjeta osiguranja.*

*Komentar 33 - stavak 24 - stavak treba prebaciti tamo gdje pripada u članak 30*

*Komentar 34 - stavak 25 - Trošak izgubljenog vremena i ostalih troškova je nužno moći naplatiti kako bismo izbjegli zlouporabu ovog stavka. To ne znači da će Upravitelj stvarno obračunati naknadu ali u slučaju zlouporabe može se zaštititi (nije ograničeno koliko puta jedan suvlasnik može tražiti preslike računa niti broj suvlasnika po zgradi koji mogu tražiti istu stvar ali odvojeno).*

## **Način ostvarivanja prava i ispunjavanja obveza u obavljanju djelatnosti upravitelja**

### **Članak 29.**

1. Prava i obveze iz članka 28. ovoga Zakona upravitelj može ostvarivati, odnosno ispunjavati vlastitim radom ako za to ispunjava propisane uvjete ili putem druge osobe koja za to ispunjava propisane uvjete, a koju je u tu svrhu ovlašten opunomoćiti kada je to potrebno.
2. Za radove i druge poslove na održavanju zgrade čija je vrijednosti veća od **15.000,00** kuna upravitelj je obavezan prikupiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.
3. Prilikom ispunjavanja obveza iz stavka 1. i 2. ovoga članka upravitelj je obavezan ~~pridržavati se uputa predstavnika suvlasnika ako je iste dobio~~ **NOVO izvoditi u dogovoru sa predstavnikom suvlasnika**

*Komentar 35 - stavak 2 Smatramo da je 15.000kn primjereno s obzirom na cijene usluga i materijala koje su već danas poskupile i do 40%.*

*Komentar 36 - stavak 3 - Upravitelj nije stručna osoba niti je potpisao ugovor i preuzeo odgovornost za održavanje zajedničkih dijelova zgrade !! ne može smjernice sanacije recimo ravnog krova odrediti predstavnik suvlasnika već stručna osoba u Upravitelju koji je i ODGOVORAN za održavanje zgrade kako smo ranije naveli u pojmovniku ovog prijedloga „upravljanje zgradom je djelatnost kojom se osigurava ispunjavanje obveza propisanih važećim propisima i dokumentima glede održavanja zgrada te održavanja istih u Stanju podobnom za uporabu,,*

## **Preuzimanje zgrade na upravljanje**

### **Članak 30.**

1. Upravitelj preuzima zgradu na upravljanje na temelju ugovora o upravljanju.
2. U slučaju promjene upravitelja novi upravitelj ne može preuzeti upravljanje ako ranijem upravitelju nije otkazan ugovor o upravljanju, odnosno raskinut, poništen ili utvrđen ništetnim.

3. **NOVO** Ranije izabrani upravitelj je dužan u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o Stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci te sredstva zajedničke pričuve utvrđena zapisnikom ovoga Zakona staviti na raspolaganje novoizabranom upravitelju u roku od 30 dana od dana od kojega je novi upravitelj preuzeo upravljanje zgradom.

## **DIO PETI**

### **NADZOR**

#### **Članak 31.**

1. Upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona provodi Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornoga uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).
2. Inspekcijski nadzor nad radom predstavnika suvlasnika i upravitelja provodi tijelo koje sukladno posebnom propisu obavlja inspekcijske poslove održavanja i uporabe građevina.

## **DIO ŠESTI**

### **PREKRŠAJNE ODREDBE**

#### **Članak 32.**

(I) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba u svojstvu upravitelja ako:

1. ne otvori poseban bankovni račun isključivo za pričuvu jedne zgrade, ~~odnosno jednog dijela zgrade (članak 28. točka 1.)~~
2. ~~ne osigura hitni popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka (članak 28. točka 7.)~~

**NOVO** ne osigura hitan popravak u primjerenom roku od prijave potrebe popravka (članak 28. točka 7)

3. ne osigura provedbu redovitog pregleda ili izvanrednog pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj i predstavnik suvlasnika (članak 28. točka
4. ne raspoređuje ili ne naplaćuje troškove zajedničke pričuve ili druge zajedničke troškove nekretnine na suvlasnike (zajednička potrošnja struje, vode, čišćenje zgrade i dr.) koji se plaćaju iz zajedničke pričuve (članak 28. točka I I .)
5. ne poduzme potrebne aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine koje plaćaju suvlasnici nakon što nije plaćeno šest obroka (članak 28. točka 12.)
6. ne izradi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ne dostavi ga predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenog tekuće kalendarske godine (Članak 28. točka 14.)
7. ~~u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekt energetske obnove zgrade te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tog projekta (članak 28. točka 19.)~~

- ~~8. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (Članak 28. točka 20.)~~
- ~~9. ne otvori poseban račun za provedbu projekata energetske obnove zgrade i projekata kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te ne sklopi ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata (Članak 28. točka 21.)~~
10. ne izradi ili suvlasnicima, putem predstavnika suvlasnika, ne dostavi godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili ako taj izvještaj ne sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve (Članak 28. točka 23.)
11. u suradnji s predstavnikom suvlasnika ne utvrdi ili ne izradi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci (članak 30. točka 3.)
12. na zahtjev suvlasnika ne da na uvid ili ne omogući kopiranje isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom ili druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku Od 15 dana Od dana Od kada to suvlasnik zatraži (Članak 28. točka 25.).

*Komentar 36 - stavak 1 - dio zgrade ne može biti predmetom upravljanja*

*Komentar 37 - stavak 2 - tri sata nije primjeren rok*

*komentar 38 - stavak 7 - kome „ne prijavi“ projekt energetske obnove ? Fondu ? Gradu ? Na kraju krajeva suvlasnici mogu projekt prijaviti i putem predstavnika suvlasnika. Ne vidimo potrebu za ovim stavkom, pogotovo u Zakonu. U pitanju je jednokratni posao.*

*Komentar 39 - stavak 8 - isto kao i stavak 7. Vezan je za Zagreb i Petrinju. Nije stavci mjestu u Zakonu*

*komentar 40 - stavak 9 - Natječaji za subvencije uvjetuju detalje oko otvaranja zasebnih računa i drugih stvari a mogu ih i promijeniti. Nije ovoj stavci mjesto u Zakonu.*

(2) Novčanom kaznom u iznosu Od 500,00 do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u pravnoj osobi i fizička osoba u svojstvu upravitelja za prekršaje propisane stavkom 1. ovoga Članka.

### **Članak 33.**

1. Novčanom kaznom u iznosu Od 3.000, do 15.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj suvlasnik ako ne dozvoli ulaz u svoj posebni dio zgrade upravitelju, odnosno osobi koju upravitelj odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika (članak 21. stavak 1. točka 5.).
2. **NOVO** Novčanom kaznom u iznosu Od 300 do 1.000 kuna kaznit će se za prekršaj suvlasnik koji se opetovano ne pridržava odredbama usvojenog kućnog reda zgrade.
3. Naplaćene kazne iz stavka 1. ovoga članka uplaćuju se na poseban bankovni račun pričuve zgrade.

*Komentar 41 - ovo je pokušaj uređenja međuljudskih odnosa u zgradi. kućni redovi ne postoje a ako i postoje ne uvažavaju se. Zaštitni instrumenti u praksi trenutno ne postoje.*

## NOVO

### Članak 34.

*Novčanom kaznom u iznosu Od 4.000, do 11.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj predstavnik suvlasnika ako:*

- 1. ne saziva i vodi sastanke suvlasnika (članak 18; članak 22, točka 2)*
- 2. ne dostavlja upravitelju Odluke suvlasnika i druge dokumente potrebne za rad upravitelja (članak 22, točka 5),*
- 3. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekt energetske obnove zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj (članak 22, točka 7),*
- 4. u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte kojima se doprinosi većoj otpornosti zgrada na požar i potres te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu projekta ako to ne učini upravitelj (članak 22, točka 8),*
- 5. ne izradi izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini koji dostavlja suvlasnicima putem oglasne ploče ili putem elektroničke pošte do 1. veljače iduće godine (članak 22, točka 10)*

*Komentar 42 - Imamo kaznene odredbe za upravitelje, suvlasnike a nemamo za predstavnike suvlasnika.*

## DIO SEDMI

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Međuvlasnički ugovori i ugovori o upravljanju i održavanju zgrade

### Članak 34.

(1) Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni s upraviteljima u pogledu održavanja i upravljanja zgradom do stupanja na snagu ovoga Zakona smatraju se međuvlasničkim ugovorima, odnosno ugovorima o upravljanju sklopljenim na temelju ovoga Zakona i važe do sklapanja novih odgovarajućih ugovora.

(2) Suvlasnici zgrade, ~~odnosno dijela zgrade~~, koji nisu sklopili ugovor sa upraviteljem obvezni su poslove upravljanja zgradom povjeriti upravitelju na način propisan ovim zakonom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) NOVO Suvlasnici ulaza i dijelova zgrada koji imaju izabranog moraju u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona zajedno za svim suvlasnicima zgrade odabrati upravitelja zgrade koji će upravljati građevnom u cjelini sukladno Zakonu o gradnji i drugim pozitivnim Zakonskim odredbama.

*Komentar 43 - stavak 2 - dio zgrade ne može biti predmetom upravljanja.*

*Komentar 44 - stavak 3 - ovim tekstom unijeli bismo reda u upravljanje i u suvlasništvo. Sagledali građevine (koje su i predmet Zakona) u cjelini kako ih je sagledao i Zakon o gradnji.*

## **Predstavnici suvlasnika**

### **Članak 35.**

Predstavnici suvlasnika izabrani do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici suvlasnika izabrani na temelju ovoga Zakona.

## **Upravitelji**

### **Članak 36**

1. Upravitelji koji su djelatnost upravljanja zgradama obavljali do stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji na temelju ovoga Zakona.
2. Upravitelji iz stavka 1. ovoga članka dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od ~~30~~ **NOVO 90** dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

*Komentar 45 - stavak 2 - nove Zakonske odredbe obvezati će mnoge upravitelje na veći angažman u ljudstvu i u tehnici te smatramo da je potrebno dulje vrijeme za prilagodbu.*

## **Prestanak važenja propisa**

### **Članak 37.**

- Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odredbe Glave 3.

IZVRŠAVANJE OVLAŠTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU u Dijelu devet, PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine”, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00. , 73/00. , 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.)

- Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o održavanju zgrada („Narodne novine”, broj 6497.).

## **Akti strateškog planiranja**

### **Članak 38.**

(I) Politike upravljanja i održavanja zgrada provode se u skladu s aktima strateškog planiranja koji obuhvaćaju područje graditeljstva i prostornoga uređenje.

- Nositelj izrade akata strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka je Ministarstvo.
- Akti strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka izrađuju se u skladu s propisom kojim se uređuje sustav strateškog planiranja i upravljanje javnim politikama Republike Hrvatske.
- Akte strateškog planiranja iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo je dužno izraditi u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## **Stupanje na snagu Zakona**

### **Članak 39.**

Ovaj Zakon objavit će se u „Narodnim novinama”, a stupa na snagu 1. siječnja 2022.

*Komentar 46 - Mišljenja smo da bi veliki dio ovog prijedloga Zakona trebao biti razdvojen na Zakon i na Pravilnik koji bi se mogao jednostavno, fleksibilno primjenjivati. U Zakonu ne bi svoje mjesto trebali naći termini kao što je prekršajni iznos, iznos minimalnog praga za provođenje nabave, taksativni popis zajedničkih dijelova sl. kako bi se on mogao proširivati i omogućiti jednostavniju doradu u slučaju potrebe.*